

臺灣雲林地方法院民事判決

108年度訴字第67號

原告

即反訴被告 朝坤建設股份有限公司

法定代理人 葉純英

訴訟代理人 張智學律師

被告

即反訴原告 劉愛玲

訴訟代理人 洪主民律師

上列當事人間請求確認債權不存在等事件，本院於民國108年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告對於原告所主張損害賠償債權在超過新臺幣609,172元部分不存在。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣347,170元，及自民國108年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣609,172元，及自民國108年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件反訴原告反訴聲明第2項原為：「反訴被告應給付反訴原告新臺幣（下同）72,540元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（本院卷第285頁），其後於民國108年11月22日變更其該項聲明為：「反訴被告應給付反訴原告609,172元元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5

計算之利息。」（本院卷第342頁），符合上開規定，應予准許。

乙、實體事項：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

(一)、被告向原告購買門牌嘉義縣○○鄉○○○街○○號房屋（下稱系爭房屋），混凝土有使用爐碴，導致系爭房屋牆壁、天花板有剝落之情形，被告乃向原告主張有200萬元之損害賠償請求權存在，並拒絕偕同原告就系爭房屋為修復之行為。

(二)、依照兩造間所簽訂之預售屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）第11條約定，如果發現系爭房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕。是以系爭房屋瑕疵部分應由原告負責修繕，原告已經委託台灣省土木技師公會進行鑑定，確定房屋結構安全無虞（混凝土強度抗壓強度為316、357、378kgf/cm²；ph值12.1），有鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）在卷可稽，至於瑕疵部分也發包專業廠商進行修繕（修復方式依爐石粉引起爆裂施工說明處理、浴廁部分於外層進行防水漆重新粉刷、牆面表層細微裂縫則以重新披土及油漆），既然瑕疵已經可以經由適當方式修補，且將於近期內完成修補，該等瑕疵即將不存在。

(三)、系爭房屋購買價款為414萬元，結構安全也經台灣省土木技師公會鑑定混凝土強度與ph值符合設計規範要求，被告即無理由聲請減少價金，況且系爭房屋連同土地市場價值超過1,000萬元，交易價值應未減損。

(四)、就長信不動產估價師聯合事務所估價報告書（下稱系爭估價書）陳述如下：「1. P64 案例1：由於損害賠償與減少價金為擇一行使（民法第360條規定），選擇減少價金請求，應無理由進行回復原狀修繕租金損失之請求），買方未進行回復原狀之修補請求，是以合意折減價格604,950元。2. P64 案例2：內柱、樑、版結構部分局部出現微凸鼓起及剝落情形，現時修復費用及長期修復費用93萬餘元，與本件不相符

01 合。3.P65 案例3：多次修繕後，遇雨發生漏水，與本件事
02 實不相符合。4.P65 案例4：需長時間修繕，修繕費用為總
03 價值3.96%，與本件事實不符合。5.P65 案例5：需長時間
04 修繕，修繕費用為總價值3.27%，與本件事實不符合。6.P7
05 0 價值減損比率分析表，個案1、2、3、4、5減少比率
06 均包含回復（修復）原狀費用。7.本件原告發包大撰工程行
07 依照系爭鑑定報告書建議之修復工法及方式進行修復，報價
08 為536,632元，修復後房屋外觀不會出現剝落，至於結構安
09 全已經台灣省土木技師公會鑑定符合規定，是以應該沒有價
10 格減損之爭議。8.本件原告願意委請專業之廠商進行修補，
11 修補期間願意比照其他九戶之不方便住宿補貼，應無價值及
12 使用效用之減損，且原告無故意或過失，或未履行債務之情
13 形，被告主張損害賠償應無理由。

14 (五)、並聲明：

- 15 1.確認被告對於原告所主張200萬元損害賠償債權不存在。
- 16 2.被告應容忍原告進入系爭房屋為如系爭鑑定報告書附件七所
17 示施工說明之修繕方法為修繕。
- 18 3.訴訟費用由被告負擔。

19 二、被告則以：

20 (一)、系爭房屋之牆壁與樓地板混凝土中含有不能供建築使用之未
21 安定爐碴，有減少房屋價值及通常效用之瑕疵，亦欠缺原告
22 保證之品質：

- 23 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
24 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
25 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
26 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
27 時，具有其所保證之品質。民法第354條定有明文。次按所
28 謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
29 或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不
30 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出
31 賣特定物其所含數量短少，足使物之價值、效用或品質有所

欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照）。又依造兩造簽訂之系爭買賣契約書第6條第2項約定：「乙方（即原告）保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉海砂等材料或其他類似物，但如有造成甲方（即被告）生命身體及健康之損害者，仍應依法負責，雙方同意依違約之處罰規定處理。」。

(二)、被告前於105年3月29日以其先生劉成河之名義與原告簽訂系爭買賣契約，以總價920萬元向原告買受系爭房屋及其基地，然系爭房屋交屋後，被告發現1、2樓天花板陸續有表面水泥剝落而造成孔洞現象，有大小坑洞約160個，同時1、2樓牆壁出現有多處細微裂痕及膨管，因而懷疑系爭房屋為爐碴屋，被告遂以107年10月9日臺中健行路郵局第475號存證信函要求原告出具土木技師公會爐碴屋鑑定報告書予被告。原告委託黃敏修土木技師於107年11月6日至系爭房屋進行鑑定，鑑定結果為：「鑑定標的發生損害處之混凝土材料中拌合砂的部分，是有誤用或夾雜再生粒料（未安定轉爐碴或還原碴其一）情形」。可知，被告向原告買受之系爭房屋1、2樓天花板表面牆壁、水泥剝落形成之160個大小坑洞，乃係系爭房屋使用之混凝土有使用或夾雜再生粒料（未安定轉爐碴或還原碴其一）之情形。

(三)、系爭鑑定報告書鑑定結果中所稱「未安定轉爐碴」或「還原碴」之再生粒料，即係系爭鑑定報告書第八之4點所載：「工業界所稱的有害爐碴或稱煉鋼爐碴，係指水淬高爐石粉以外，對混凝土具負面效應的爐碴」，而非系爭鑑定報告書第八之3點所稱一般工程常見且已被普遍再利用的「水淬爐碴」或「水淬高爐石粉」。而關於有害爐碴或煉鋼爐碴，依鑑定報告書第八之4點之記載：「因其體積變化尚未安定。未安定爐碴被誤摻混於混凝土之細粒料，因未安定爐碴含部分游離CaO及MgO，此成分與水反應會導致體積膨脹，由於此體積膨脹現象遠比混凝土硬固時間遲緩，一方面導致屬準脆性的已硬固混凝土，產生表面突出及脫落等現象，詳如附件

四 - 現況照片編號 2~15 所示，另一方面因未安定爐碴遇水體積膨脹，易降低混凝土的耐久性。」可知，原告出賣給被告之系爭房屋混凝土使用之再生粒料（未安定轉爐碴或還原碴其一），乃不可為工程使用。

(四)、又關於系爭鑑定報告書第八之 4 點所載「工業界所稱的有害爐碴或煉鋼爐碴」，依台灣省土木技師公會發行「技師報」所刊陳純森技師著「爐碴到底不可用」網路文章之記載：「轉爐碴與電爐碴之探討：轉爐碴與電爐碴都是煉鋼廠之廢棄物，因為煉鋼過程都有添加廢鋼等「破銅爛鐵」，難免夾雜金、銀、銅、鋁、錫、鋅、鉻、汞、鎳、砷等重金屬，且廢鋼等材料，亦容易夾帶油（烤）漆、塑膠、橡膠、藥品等其他化學物品，及放射性物質，故污染之機會比高爐碴為高。此種轉爐碴或電爐碴，經過潔淨與穩定處理後只能作為回填材料，因為材質不若高爐碴之單純與乾淨，不能取代水泥作為混凝土之膠結材料。更何況於煉鋼過程中，煉鋼爐必須填加石灰石（limestone）與白雲石（dolomite）等之助熔劑，熔解後之鋼碴，殘留許多之游離氧化鈣與游離氧化鎂，此兩種游離物於水化後，其結合物之體積會明顯膨脹，造成混凝土局部凸破脹裂，更誇張者會開裂。所以部分建築工程誤用含有鋼爐碴之混凝土後，混凝土表面散佈開花麻點，酷似『青春痘』，據媒體報導台北市某建築物曾有此現象。有些路床採用鋼爐碴回填者，下過大雨後路面拱凸，甚至開腸破肚，往往造成不可收拾之後果。所以 CNS1240 規定，可資源化再利用之固態一般事業廢棄物，對於有膨脹顧慮之鋼爐碴，使用前必須確實完成其「安定化」之處理程序，否則不能隨便使用。安定化究應如何驗證與管控？並無明確規定。」足見，系爭房屋之牆壁與樓地板混凝土中含有未安定爐碴，除了不能取代水泥作為混凝土之膠結材料而不能供建築使用外，如果建築工程用了含有鋼爐碴之混凝土後，將會造成混凝土局部凸破脹裂，表面散佈開花麻點酷似「青春痘」，更誇張者會開裂，系爭房屋 1、2 樓已硬固混凝土產生表面

01 突出及脫落現象，出現約160個凹洞，其原因即在此。

02 (五)、綜上，系爭房屋之牆壁與樓地板混凝土中含有不能供建築使
03 用之未安定爐碴，一方面導致已硬化混凝土產生表面突出及
04 脫落現象（即現約160個凹洞），另一方面已降低混凝土的
05 耐久性，有減少房屋價值及通常效用之瑕疵，且欠缺原告於
06 系爭買賣契約書第6條第2項約定「本預售屋不含有損建築
07 結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉海砂等材料
08 或其他類似物」所保證之品質，應屬無疑，又依據系爭鑑定
09 報告書指本件原告在建築系爭房屋時因混凝土材料中於細料
10 部分有使用或夾雜再生粒料（轉爐碴或還原碴其一），所以
11 系爭房屋全部樓層之牆壁及天花板均有使用到轉爐碴或還原
12 碴，此乃當然之理，故被告自得依據民法第359條規定解除
13 買賣契約或減少價金。

14 (六)、並聲明：

15 1.原告之訴駁回。

16 2.訴訟費用由原告負擔。

17 貳、反訴部分：

18 一、反訴原告主張：

19 (一)、系爭房屋有本訴所述之瑕疵，依據系爭估價書所載估價結果
20 ，除修繕費用外，其瑕疵情形於修繕完後對該不動產市場價
21 值已有減損，減損金額為347,170元，從而反訴原告依據民
22 法第359條規定請求反訴被告減少買賣價金347,170元。

23 (二)、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
24 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於
25 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民
26 法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。又依最
27 高法院77年度第7次民事庭會議決議(一)：「出賣人就其交付
28 之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成
29 立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人
30 除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行
31 責任。買受人如主張：一、出賣人應負物之瑕疵擔保責任

，依民法第360條規定請求不履行之損害賠償；或依同法第364條規定請求另行交付無瑕疵之物，則在出賣人為各該給付以前，買受人非不得行使同時履行抗辯權。二、出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用。」本件反訴被告雖於本訴之聲明第2項主張本訴被告應容忍本訴原告按系爭鑑定報告書記載方式修復系爭房屋，惟因兩造信任已然破裂，反訴原告實無法相信反訴被告按照原證2系爭鑑定報告書第九之2點記載之修復方式修繕系爭房屋，故而反訴原告主張自行僱工按照前述修繕方式修復，由反訴被告給付修復費用以賠償反訴原告損害，以及賠償系爭房屋修復期間（約8天），反訴原告需支出承租系爭房屋5名房客無法住宿而居住在汽車旅館之費用。修復費用部分，依據原告提出修復費用估價單為536,632元；房客住宿損害部分，以國立中正大學附近之湯野汽車旅館住宿最低費用計算，故請求反訴被告賠償609,172元。

(二)、並聲明：

- 1.反訴被告應給付反訴原告347,170元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.反訴被告應給付反訴原告609,172元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 3.反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

二、反訴被告則以：

(一)、系爭估價書之估價參考標的物與本件系爭房屋之情況均不同，不能作為判斷減少價金金額之參考。

(二)、本件減少價金部分已經罹於除斥期間，且減少價金應該只有針對房屋，不會影響到土地價值。

(三)、反訴被告就系爭房屋如按系爭鑑定報告書所載附件七所示施工說明之修繕方法為修繕後，系爭房屋即為無瑕疵，反訴原告即無不完全給付之損害賠償請求權可為主張。退步言之，

有關於修復費用，廠商估價單會有折讓，廠商願意以估價單四折的價格修繕，故原告只需要負擔21餘萬就可以修復，更何況是反訴原告主張其沒有容忍反訴被告修補之義務，而不容忍反訴被告修補，這個費用不應該轉嫁給反訴被告。租金補貼是反訴原告跟住戶的協商，也不能歸責予反訴被告，且反訴原告也沒有請求遲延利息的法律依據。

(四)、並聲明：

1.反訴原告之訴駁回。

2.反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

參、兩造不爭執事項：

一、被告向原告購買系爭房屋，簽訂有預售屋買賣契約書，約定房屋部分價款414萬元。該契約書第11條約定：「驗收：賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然氣地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」

二、就兩造爭執之系爭房屋瑕疵部分經台灣省土木技師公會鑑定後，鑑定意見為：「八、鑑定結果及分析、…3.所謂「爐碴」乃鋼鐵業於製程中所產生的副產物又稱為爐石，依其不同製程階段而產生不同種類的爐碴，常見的爐碴種類有煉鐵時產生之氣冷高爐石、水淬高爐石、及煉鋼時產生之脫硫碴、轉爐碴、氧化碴與還原碴等。一般工程常見且已被普遍再利用的水淬高爐石，工程界稱之為爐石粉（水淬高爐石粉），已在台灣工程建設中使用近30年，為高經濟價值之再生材料，普為世界各國所認可。4.工業界所稱的有害爐碴或稱煉鋼爐碴，係指水淬高爐石粉以外，對混凝土具負面效應的爐碴，因其體積變化尚未安定。未安定爐碴被誤摻混於混凝土之細粒料，因未安定爐碴含部分游離CaO及MgO，此成分與水

反應會導致體積膨脹，由於此體積膨脹現象遠比混凝土硬固時間遲緩，一方面導致屬準脆性的已硬固混凝土，產生表面突出及脫落等現象，詳如附件四－現況照片編號2~15所示，另一方面因未安定爐碴遇水體積膨脹，易降低混凝土的耐久性，故將結構土混凝土材料與水份隔絕為重要課題，如此方能避免損害發生及回復混凝土使用年限。… 8. … 鑑定標的物所使用之混凝土抗壓強度為合格。 9. … 鑑定標的混凝土PH值試驗結果12.1在正常範圍內。九、鑑定結論與建議：1. 綜上鑑定結果及分析知，鑑定標的物在混凝土強度與PH值等試驗數據顯示符合原設計要求，但在1樓與2樓平頂外觀所呈現出凸破脹裂與爆點剝落及凹洞內米粒大小之鐵鏽點等樣態，符合未安定爐碴遇水體積膨脹之特性所反映出的現象。經鑑定，鑑定標的物發生損害處之混凝土材料中拌合砂的部分，是有誤用或夾雜再生粒料（未安定轉爐碴或還原碴其一）情形。2. 鑑定標的物在損害數量尚屬輕微之情形下應立即處理。建議修復方式，依附件七爐石粉引起爆裂施工說明處理之，另在浴廁部分需於外層進行防水漆重新粉刷，以隔絕水氣與未安定爐碴再次作用，若有其他新增損害亦適用此規範進行修復；至於在牆面表層之細微裂縫，其處理方式則重新披土及油漆即可。3. 倘經上述規範修復後，則可保有混凝土材料原設計強度及使用年限，亦可回復損害處外觀，在正常使用下其結構應安全無虞。…」。

三、本院於108年5月10日會同兩造及長信不動產估價師聯合事務所劉生泉估價師至系爭房屋履勘結果為：

(一)、一樓（計算已剝落成黑點之數量，膨脹但未爆裂者則未計）

1. 玄關外天花板（門外）約8個。
2. 玄關、走道之天花板約12個。
3. 房間內天花板約8個。
4. 餐廳天花板約21個。

(二)、二樓：前房間、後房間之天花板皆有批土修補之痕跡，兩造稱於土木技師鑑定後，原告派員前來修繕。

01 (三)、三樓：前房間天花板約有4個膨脹點但未爆裂、後房間天花
02 板沒有膨脹點。

03 (四)、四樓：天花板沒有膨脹點。

04 (五)、系爭房屋三樓的混凝土摻有轉爐石（轉爐碴）、四樓則沒有
05 。

06 四、本件系爭房屋修繕完成後之市場價值減損，不動產估價師鑑
07 價結論為：「本案經上述評估正常價格結論後，再乘以價值
08 減損比率，最終評估其價值減損之金額為347,170元」。

09 肆、本院之判斷：

10 一、被告向原告購買系爭房屋，簽訂有系爭買賣契約書，約定房
11 屋部分價款414萬元。而系爭房屋之混凝土有使用爐碴，牆
12 面、天花板有剝落之情形，經本院於108年5月10日會同兩
13 造及長信不動產估價師聯合事務所劉生泉估價師至系爭房屋
14 履勘結果為：(一)、一樓（計算已剝落成黑點之數量，膨脹但
15 未爆裂者則未計）1.玄關外天花板（門外）約8個。2.玄關
16 、走道之天花板約12個。3.房間內天花板約8個。4.餐廳天
17 花板約21個。(二)、二樓：前房間、後房間之天花板皆有批土
18 修補之痕跡，兩造稱於土木技師鑑定後，原告派員前來修繕
19 。(三)、三樓：前房間天花板約有4個膨脹點但未爆裂、後房
20 間天花板沒有膨脹點。(四)、四樓：天花板沒有膨脹點。(四)、
21 系爭房屋三樓的混凝土摻有轉爐石（轉爐碴）、四樓則沒有
22 等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約書、勘驗筆錄在
23 卷可稽（本院卷第19頁至第24頁、第197頁至第201頁），
24 自堪信為真實。

25 二、系爭房屋之混凝土有使用爐碴，牆面、天花板有剝落之情形
26 ，經台灣省土木技師公會鑑定後，鑑定意見為：「八、鑑定
27 結果及分析、…3.所謂「爐碴」乃鋼鐵業於製程中所產生的
28 副產物又稱為爐石，依其不同製程階段而產生不同種類的爐
29 碴，常見的爐碴種類有煉鐵時產生之氣冷高爐石、水淬高爐
30 石、及煉鋼時產生之脫硫碴、轉爐碴、氧化碴與還原碴等。
31 一般工程常見且已被普遍再利用的水淬高爐石，工程界稱之

為爐石粉（水淬高爐石粉），已在台灣工程建設中使用近30年，為高經濟價值之再生材料，普為世界各國所認可。4.工業界所稱的有害爐碴或稱煉鋼爐碴，係指水淬高爐石粉以外，對混凝土具負面效應的爐碴，因其體積變化尚未安定。未安定爐碴被誤摻混於混凝土之細粒料，因未安定爐碴含部分游離CaO及MgO，此成分與水反應會導致體積膨脹，由於此體積膨脹現象遠比混凝土硬固時間遲緩，一方面導致屬準脆性的已硬固混凝土，產生表面突出及脫落等現象，詳如附件四－現況照片編號2~15所示，另一方面因未安定爐碴遇水體積膨脹，易降低混凝土的耐久性，故將結構土混凝土材料與水份隔絕為重要課題，如此方能避免損害發生及回復混凝土使用年限。…8.…鑑定標的物所使用之混凝土抗壓強度為合格。9.…鑑定標的混凝土PH值試驗結果12.1在正常範圍內。九、鑑定結論與建議：1.綜上鑑定結果及分析知，鑑定標的物在混凝土強度與PH值等試驗數據顯示符合原設計要求，但在1樓與2樓平頂外觀所呈現出凸破脹裂與爆點剝落及凹洞內米粒大小之鐵鏽點等樣態，符合未安定爐碴遇水體積膨脹之特性所反映出的現象。經鑑定，鑑定標的發生損害處之混凝土材料中拌合砂的部分，是有誤用或夾雜再生粒料（未安定轉爐碴或還原碴其一）情形。2.鑑定標的物在損害數量尚屬輕微之情形下應立即處理。建議修復方式，依附件七爐石粉引起爆裂施工說明處理之，另在浴廁部分需於外層進行防水漆重新粉刷，以隔絕水氣與未安定爐碴再次作用，若有其他新增損害亦適用此規範進行修復；至於在牆面表層之細微裂縫，其處理方式則重新披土及油漆即可。3.倘經上述規範修復後，則可保有混凝土材料原設計強度及使用年限，亦可回復損害處外觀，在正常使用下其結構應安全無虞。…」等情，為兩造不爭執，並有台灣省土木技師公會鑑定報告書在卷可憑（本院卷第37頁至第80頁），亦堪信為真實，則系爭房屋確實有誤用或夾雜再生粒料（未安定轉爐碴或還原碴其一），該等爐碴含部分游離CaO及MgO，遇水體積膨脹而在

01 一樓至三樓牆壁及天花板呈現出凸破脹裂與爆點剝落及凹洞
02 內米粒大小之鐵鏽點等態樣，故系爭房屋確實有減少價值及
03 減少通常效用之瑕疵（下稱系爭瑕疵），應可認定。

04 三、原告依據兩造間所簽訂之系爭買賣契約書第11條：「驗收：
05 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用
06 執照並接通自來水、電力，於有天然氣地區，並應達成瓦斯
07 配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應
08 通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，
09 如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修
10 繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交
11 屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」之約定
12 ，請求被告容忍其進入系爭房屋為如系爭鑑定報告書附件七
13 所示施工說明之修繕方法為修繕。然觀系爭買賣契約書第11
14 條之約定，僅係原告於系爭房屋「驗收時」其所負契約附隨
15 義務及物之瑕疵改善義務之約定，並非系爭房屋於完成驗收
16 及交屋後，原告仍得基於該約定的請求被告容忍其進入該房屋
17 修補瑕疵，況且民法就買賣標的物之瑕疵擔保責任部分，亦
18 無出賣人得主張修補瑕疵之規定，故原告請求被告容忍其進
19 入系爭房屋為如系爭鑑定報告書所載附件七所示施工說明之
20 修繕方法為修繕，即屬無據。

21 四、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之
22 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
23 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第35
24 9條定有明文，本件系爭房屋既有系爭瑕疵，則反訴原告請
25 求減少價金，即屬有據。就系爭房屋經合理修繕後因該房屋
26 所使用之混凝土無法移除而仍有瑕疵造成價值減損金額部分
27 ，經本院囑託長信不動產估價師聯合事務所劉生泉估價師為
28 鑑定，鑑定結論為「本案經上述評估正常價格結論後，再乘
29 以價值減損比率，最終評估其價值減損之金額為347,170元
30 」，則反訴原告為行使減少價金之形成權，主張系爭房屋應
31 減少價金347,170元，並請求被告返還該部分價金，即屬有

憑。

五、至於反訴被告雖抗辯稱反訴原告於108年10月18日提起反訴時始具體提出減少價金之金額為347,170元，故反訴原告行使減少價金形成權已經罹於除斥期間。然按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第365條定有明文。本件反訴原告係於107年10月9日以存證信函通知反訴被告系爭房屋之瑕疵，有存證信函在卷可佐（本院卷第349頁至第350頁），而反訴原告於107年12月9日申請消費爭議申訴（調解）時即已主張減少價金200萬元，有申請消費爭議申訴（調解）資料表在卷可查（本院卷第85頁至第86頁），則反訴原告行使減少價金形成權並未罹於6個月時效，並無疑義。至於反訴被告雖抗辯稱反訴原告於108年10月18日提起反訴時始具體提出減少價金之金額為347,170元，然此為反訴原告依據系爭估價書所為之估價而為行使權利減縮之意思表示，並非反訴原告未於6個月除斥期間內行使減少價金之形成權，故反訴被告此部分所辯即屬無據。

六、反訴被告雖又抗辯稱系爭估價書之估價參考標的物與本件系爭房屋之情況均不同，不能作為判斷減少價金金額之參考。然系爭估價書之估價已經估價師以系爭鑑定報告書為評估基礎，並就減損價值考量心理因素、標的損壞情況、市場分析、其他相關案例參考，運用估價方法及問卷統計方式綜合分析而得價格結論，有該估價報告書隨卷在案，其估價並無欠缺專業、失之偏頗等不可信之情形，況且同一區域、同一使用分區、同一價位、同一瑕疵之建物本屬有限，上開估價報告書所參考之案例雖與系爭房屋及瑕疵未必完全符合，亦不能因此即認為其估價結果不可採信，再者估價師亦已秉其專業就系爭房屋與比較標的之各項條件為整體比較並製作修正比率表（估價報告書第48頁至第49頁）而為估價，即不能認

為其估價結論不具可信性，故反訴被告上開抗辯為不可採。

七、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。又依最高法院77年度第7次民事庭會議決議(一)：「出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張：…二、出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用。」本件反訴被告雖於本訴之聲明第2項主張本訴被告應容忍本訴原告按系爭鑑定報告書記載之方式修復系爭房屋，惟該主張並無法律依據，已如前述。故反訴原告依據民法第227條第1項、第226條第1項主張自行僱工按照系爭鑑定報告書附件七所載之修繕方式為修復，而由反訴被告給付修復費用以賠償反訴原告損害，以及賠償系爭房屋修復期間（約8天）反訴原告應支付系爭房屋5名承租房客無法住宿之費用，應屬合理。而原告就為上開修復自行提出廠商報價單1紙，其上記載上開修復方式所需費用為536,632元，有該報價單在卷可找（本院卷第275頁），該報價單既為反訴被告自行提出，應無高價低報或偏頗反訴原告之虞，足供為本院認定事實之參考，故反訴原告主張其自行僱工依據系爭鑑定報告書附件七所載方式修繕系爭房屋之修繕費為536,632元，且該修繕費為其損失之一部，即屬有憑。另外，反訴原告主張其目前係將系爭房屋出租予房客5人，有其提出之房屋租賃契約影本在卷可稽（本院卷第311頁至第338頁），又其主張於系爭房屋為上開修復期間需負擔房客另行在外住宿之費用，以國立中正大學附近之湯野汽車旅館住宿最低費用每晚3,100元，

再以6日平日住宿打6折、2日假日住宿打8折計算，連住8晚打9折（見上開汽車旅館網頁資料，本院卷291頁至第299頁），其需支付之金額為72,540元【計算式： $\{ (3,100 \times 0.6 \times 6 \times 5) + (3,100 \times 0.8 \times 2 \times 5) \} \times 0.9 = 72,540$ 】，亦屬合理，故反訴原告於系爭房屋修繕期間需支付房客之另行住宿費用72,540元，亦為其預定損失，因而反訴原告請求反訴被告賠償609,172元【計算式： $536,632 + 72,540 = 609,172$ 】，亦屬有憑。

八、反訴原告即被告對於反訴被告即原告僅有609,172元之損害賠償債權存在，則反訴被告即原告訴請確認損害賠償債權在超過609,172元部分不存在，即屬有憑，逾此範圍即屬無據。

伍、綜上，兩造依據契約、買賣物之瑕疵擔保、不完全給付等法律關係，原告請求確認被告對於原告所主張損害賠償債權在超過609,172元部分不存在，為有理由，應予准許，逾此部分及其餘之訴，則屬無理由，應予駁回；反訴原告請求減少系爭房屋買賣價金347,170元、損害賠償609,172元，及相關給付之法定遲延利息，即屬有理由，應予准許。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
民 事 第 二 庭 法 官 楊 昱 辰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
書 記 官 郭 雅 妮